

DÉPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE GRIMAUD

NOTE DE PRESENTATION
DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Etablie au titre de l'article article R123-8 du Code de l'Environnement

Coordonnées du Maître d'ouvrage :

Mairie de Grimaud
Rue de la Mairie
83310 Grimaud

Objet de l'enquête : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Caractéristiques principales de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme et des choix retenus :

Au retour d'application des règles d'urbanisme, certaines imprécisions ou erreurs matérielles ont été identifiées et des évolutions nécessitent d'être retranscrites dans le PLU.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Grimaud, ci-après exposé, vise à corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires que la pratique a révélé insuffisamment protectrices ou inutilement contraignantes.

La présente modification n°2 du PLU conduit ainsi à :

- mettre le document en conformité avec l'arrêté préfectoral du 08 février 2017 portant Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie et avec l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 relatif au débroussaillage, ainsi qu'à réserver la prise en compte de situations particulières sur avis conforme du service départemental incendie et secours quant aux "dispositions constructives" applicables dans les zones soumises à risque de feux de forêt ;
- permettre une meilleure maîtrise de la minéralisation des sols aussi bien dans les zones urbaines que dans les zones agricoles et naturelles ;
- redéfinir les modalités d'application du règlement en cas de division foncière en propriété ou en jouissance ;
- préciser la définition de l'existence légale d'un bâtiment ainsi que celle d'emprise au sol ;
- introduire un coefficient d'emprise au sol (CES.), dans les zones UC, 1AU, 2AU ;

- renforcer les obligations de régulation du rejet des eaux pluviales ainsi que celui des eaux de piscine ;
- veiller encore davantage à la bonne implantation des projets, des extensions et des installations, qu'il s'agisse de leur implantation, par rapport aux limites séparatives, sur voie, ou sur un même terrain ;
- rechercher l'amélioration de l'harmonie architecturale qu'il s'agisse du traitement et de la coloration des façades, du positionnement des climatiseurs, des capteurs paraboliques, des panneaux photovoltaïques, des éléments techniques incorporés aux toitures ;
- limiter la possibilité de couverture des bâtiments par des toitures-terrasses à certaines zones et lorsqu'elles sont autorisées, à en proscrire l'accessibilité en dehors des interventions à caractère technique ;
- prévoir une meilleure intégration paysagère : des clôtures, des aménagements effectués dans les marges de reculement par rapport aux voies, des espaces communs lorsqu'ils existent, ainsi que des portails ;
- accroître la protection des zones A et N par l'interdiction de toute minéralisation des sols en zone agricole ou naturelle, sauf nécessité technique dûment justifiée par des constructions ou activités expressément autorisées par le règlement de zone, à l'exclusion de toute activité connexe ou indirectement liée sauf en cas de préexistence ou de compléments utiles justifiés, ainsi qu'à interdire tout apport de remblais en dehors des nécessités résultant de la construction d'accès ;
- limiter les remblaiements et déblaiements en zone A, et hors construction ne les autoriser qu'aux fins de transformation de terrains pentus en terrains "en restanques" dans le respect de caractéristiques spécifiées par le règlement ;
- intégrer les règlements des zones UZAC 1, UZAC 2 et UZAC 3 directement dans le corps du règlement du PLU, alors qu'ils n'y figuraient auparavant qu'en annexe et à corriger l'erreur matérielle dont est entaché le report du périmètre de la ZAC dite « des Restanques » sur le plan général de zonage du PLU ;
- permettre dans les zones UZAC, aux fins d'assouplissement des règles spéciales qui y sont applicables, l'autorisation d'adjoindre une surface de plancher supplémentaire par la fermeture des loggias ou des terrasses couvertes existantes ;
- ne pas pénaliser, sous certaines conditions, la réalisation d'ouvrages souterrains tout en maintenant des dispositions restrictives sur les excavations ;
- introduire de manière plus claire certaines dérogations dont doivent bénéficier pour des motifs techniques dûment justifiés les ouvrages et équipements publics ou destinés au fonctionnement des services publics ;
- étendre à d'autres zones la dérogation dont bénéficient en zone UC les constructions à destination commerciale, ou d'accueil d'activités de services et plus généralement du secteur tertiaire, lorsque par suite de dénivellement naturel de leur terrain d'assiette, elles ne peuvent, sur une partie réduite de leur emprise, respecter les règles de limitation de hauteur résultant du règlement applicable à la zone ;
- préciser certains points purement techniques sujets à interprétation, dont : les modalités de calcul de la hauteur des bâtiments, les restrictions affectant dans certains cas l'édification en limite parcellaire, la portée exacte de l'interdiction de procéder à des dépôts de véhicules de

plus de 10 unités, la superficie admissible des logements de fonction, la détermination du nombre de places de stationnement exigibles.

Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet du PLU a été retenu :

Par décision Ncu-2019-2347, la Mission Régionale d'Autorité environnementale a décidé, après examen au cas par cas, ne de pas soumettre le projet de modification n°2 du PLU de Grimaud à évaluation environnementale.

La présente modification a pour objet principal d'adapter les règles pour faciliter leur application.

Elle s'inscrit dans la poursuite d'objectifs déjà énoncés, à savoir la protection contre les risques d'inondation et d'incendie, la recherche d'une bonne intégration du bâti dans son environnement, la valorisation paysagère de la commune et, d'un point de vue technique, la rédaction d'un règlement, dont l'adéquation à la diversité des situations rencontrées, soit en ajustement et amélioration constants.

Elle amende ainsi le règlement dans un objectif d'amélioration de la prise en compte de l'environnement au sens large, notamment pour :

- mieux prendre en compte les risques et pollutions (retranscription de l'arrêté préfectoral du 08 février 2017 portant Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie et avec l'arrêté préfectoral, préservation de la topographie pour ne pas modifier la gestion hydraulique, limitation de l'imperméabilisation des sols, régulation des eaux pluviales etc.) ;
- préserver la diversité des tissus bâtis et la qualité paysagère (emprise au sol, espaces verts, traitement des clôtures et des marges de recul, règles d'implantation, intégration architecturale – 5ème façade, éléments techniques... –, etc.) ;
- limiter l'artificialisation des zones agricoles et naturelles.

Des modifications visent également éviter les difficultés d'interprétation et d'application, et en conséquence les risques de détournement des règles (ajout de définition – existence légale d'un bâtiment, emprise au sol... –, reformulation de modalités de calculs – hauteur, stationnement... –, réorganisation des règles applicables dans les ZAC, etc.).

Ainsi, la présente modification n°2 du PLU ne porte nullement atteinte aux zones agricoles et naturelles, elle en accroît, au contraire, la protection. Aucune zone Natura 2000 n'est concernée ni affectée par les dispositions envisagées.

Elle vise à lever certains obstacles à la constructibilité dans les zones urbaines tout en veillant à une meilleure préservation architecturale et paysagère.

Ainsi, le projet de PLU n'est pas susceptible d'incidences dommageables significatives sur l'environnement et la santé humaine.